

Oficinas Q2 2021

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
18.0% Índice de Vacancia	▲	▼
-10,654 Absorción neta, (m ²) Q2-2021	▼	▲
\$16.2 Precio de renta pedido, (USD/m ² /Mes)	▬	▬

INDICADORES ECONÓMICOS Q2 2021

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
12.0% Tasa de Desempleo (Mar/Abr/May)	▼	▼
58.5% Variación PBI (*)	▲	▲
2.5% Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	▼	▬

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra a Abril 2021

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Durante el segundo trimestre de 2021, la tasa de vacancia aumentó 3.7% respecto al primer trimestre del año y 3.2% en comparación al mismo trimestre del año pasado. Estos incrementos se han producido en medio de un escenario de continuas adaptaciones, donde la ocupación y desocupación de espacios de oficinas se ven afectadas de manera significativa y constante. En este contexto, el impacto se refleja en todos los submercados. San Borja es el submercado con los cambios más evidentes, alcanzando niveles de vacancia superiores al 20% desde inicios de este año y cierra el presente trimestre en 26.9%, con un área disponible de 9,558 m². Además, Miraflores incrementó su disponibilidad en 25.6% en comparación al mismo trimestre del año pasado, con una tasa de vacancia de 13.3% y Santiago de Surco experimentó un comportamiento similar incrementando su vacancia a 23.0%. El comportamiento de este submercado responde a un exceso de oferta acumulada de varios trimestres atrás lo que, sumado a la pausa en las decisiones durante la pandemia, no ha permitido que este indicador se coloque en rangos más saludables.

OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del segundo trimestre del año, la absorción neta fue de -10,654 m². Este indicador es el resultado de un constante incremento en las desocupaciones y disminución en las ocupaciones en los últimos tres trimestres, considerando que en este trimestre no se entregaron nuevos proyectos. Todos los submercados mostraron niveles de absorción neta negativos, siendo San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial, los que reflejaron mayores impactos con absorciones netas de -5,903 m² y -1,420 m², respectivamente. Cabe señalar que las ocupaciones disminuyeron en un 67.5%, respecto al trimestre anterior, principalmente en los submercados de San Isidro Financiero y Santiago de Surco. Por otro lado, San Borja fue el submercado que experimentó el mayor incremento en vacancia, esto responde, principalmente, al incremento en sus desocupaciones (-6,954 m² entre el primer y segundo trimestre) y un bajo nivel de ocupación.

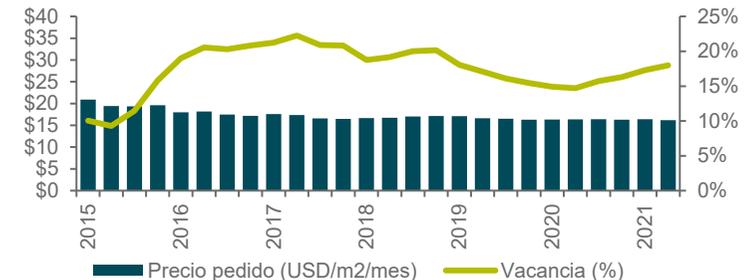
PRECIO:

Si bien el precio de renta se mantuvo estable a lo largo de los últimos trimestres, este indicador experimentó una ligera disminución (- \$0.2) cerrando en \$16.2 por m² durante el segundo trimestre. La disminución en el precio de renta promedio responde a variaciones negativas principalmente en Magdalena del Mar, Santiago de Surco y San Borja con reducciones en sus precios de renta promedio de -5.6%, -3.8% y -1.8%, respectivamente. Actualmente, 40% del área disponible corresponde a estos tres submercados, por lo que el impacto de cualquier cambio en sus precios promedio es significativo para el promedio general. Cabe señalar que el manejo de las negociaciones entre propietarios e inquilinos continúa concentrándose en ofrecer mejores condiciones contractuales que puedan ser beneficiosas para ambas partes y no perjudiquen el valor de la propiedad a largo plazo si tomamos en cuenta que la expectativa es que el escenario actual sea solo coyuntural.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre del segundo trimestre del año, a pesar del surgimiento de las nuevas variantes del virus, se espera que el avance de la vacunación a nivel global y el impacto contenido de la pandemia impulsen una recuperación, con una proyección de crecimiento del PBI mundial alrededor del 5% para el 2021 y de 4,0 % para 2022. Como la mayoría de países en la región, el Perú se encuentra en escenario de reactivación para todos los sectores económicos del país.

El progresivo avance en el proceso de vacunación ha contribuido enormemente a la estabilidad económica y social del país durante el segundo trimestre del 2021, lo que ha generado mejores expectativas para el resto del año. A pesar que aún no se han cerrado el indicador del PBI para el segundo trimestre, en el mes de abril se registró una variación positiva del 58.5%. Además, se proyecta un crecimiento del PBI del 10,7% para el cierre del 2021 y 4,5% para el 2022, asumiendo que se normalicen los hábitos de consumo de la población y la recuperación del sector servicios tras la vacunación de la mayoría de la población peruana.

La tasa de desempleo cerró en 12% al final del mes de mayo, habiéndose reducido en 3.1% respecto al primer trimestre del año y en 1,1% en comparación al mismo periodo del año pasado. La disminución de este indicador está directamente relacionado al avance de la implementación del proceso de vacunación para mejorar las posibilidades de la población de retornar al trabajo presencial.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada se mantuvo dentro del rango meta en 2.5%, sin embargo, el tipo de cambio ha sido un indicador que ha experimentado un incremento de 5.4% respecto al cierre del primer trimestre del año, cerrando el mes de junio con una cotización de 3.9 USD/S/.

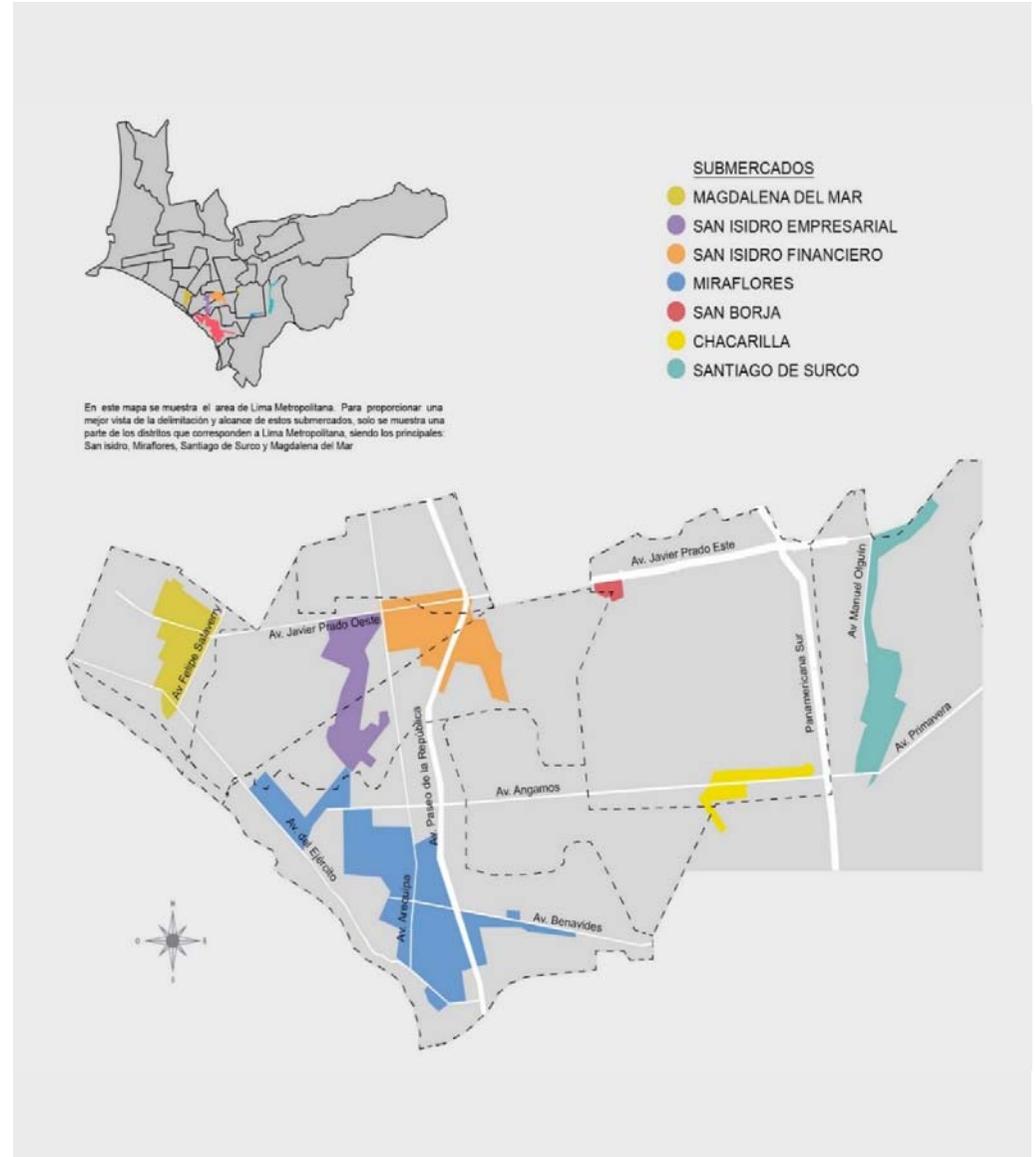
Finalmente, es importante considerar que el país se encuentra aún en el cierre de un proceso electoral por lo que es necesario mantener un perfil conservador respecto a las estimaciones de los principales indicadores hasta que establezca con claridad el rumbo político y económico que podría tomar el país en los próximos 5 años.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del segundo trimestre del año, sin haberse dado ninguna entrega, aún existe una superficie en construcción de 115,630 m², concentrada principalmente en San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco. Se espera que el 50% de esta superficie se entregue durante el 2021, sin embargo, 18% de este total tiene fecha de entrega programada hacia el último trimestre del año, por lo que es posible que puedan retrasarse hasta inicios del 2022. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 59,454 m² concentrados en los submercados del Callao, Miraflores y San Isidro Empresarial.

Cabe señalar que, dentro de la superficie en proyecto, existen edificios que aún no tienen fecha confirmada de inicio de construcción, pero podrían ser regularizados a medida que el mercado vaya adquiriendo la solidez pre pandemia.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

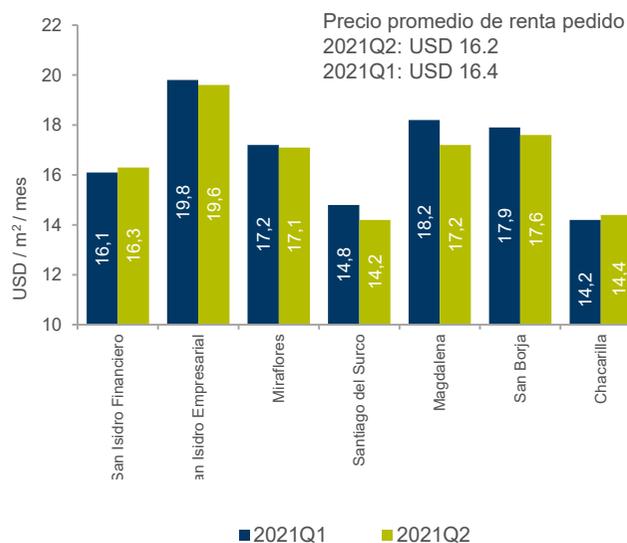
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	542,697	39	93,564	17.2%	-925	37,066	-	\$16.3	\$15.3
San Isidro Empresarial	241,441	31	41,017	17.0%	-3,685	38,542	5,266	\$19.6	\$15.2
Miraflores	221,972	22	29,574	13.3%	-2,681	-	25,188	\$17.1	\$15.0
Santiago de Surco	342,305	19	78,864	23.0%	-5,849	40,022	-	\$14.2	\$16.4
Magdalena del Mar	171,564	11	26,447	15.4%	-969	-	-	\$17.2	\$16.9
San Borja	35,588	4	9,558	26.9%	-6,954	-	-	\$17.6	\$19.6
Chacarilla	30,225	5	3,642	12.1%	-181	-	-	\$14.4	\$13.3
TOTAL LIMA	1,622,206	133	291,901	18.0%	-19,808	115,630	59,454(***)	\$16.2	\$14.2

(*) Metros cuadrados en construcción período 2021Q3 a 2023Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto período 2024Q1 en adelante

(***) Este total considera un nuevo proyecto en la zona del Callao, dentro del submercado "Otros".

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



DENISE VARGAS SOTOMAYOR

Market Research Coordinator

+51 1 2238184

denise.vargas@cushwake.com

cushwakeperu.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake en Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.